

Е.М. Караваева
УО «ГГУ им. Ф. Скорины»

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПРИ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ НУЖД В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ И РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В связи с принятием и вступлением в силу Жилищного кодекса Республики Беларусь в 2013 году актуальным представляется вопрос о законодательных гарантиях обеспечения жилищных прав собственника жилого помещения в случае необходимости изъятия земельного участка, на котором оно находится, для государственных нужд. Интересным представляется рассмотреть данный вопрос в сравнительном анализе законодательства Республики Беларусь и Российской Федерации, так как данная норма действует в РФ с 2005 года.

Следует отметить, что ст. 44 Конституции Республики Беларусь устанавливает, что «принудительное отчуждение имущества допускается лишь по мотивам общественной необходимости при соблюдении условий и порядка, определенных законом, со своевременным и полным компенсированием стоимости отчужденного имущества, а также согласно постановлению суда».

В Российской Федерации конституционная норма (ст. 35) звучит следующим образом: никто не может быть лишен своего имущества иначе, как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Эти конституционные принципы закреплены в ст. 3 Жилищного кодекса (далее ЖК) Российской Федерации и ст. 3 ЖК Республики Беларусь. В случае изъятия земельного участка для государственных нужд ЖК Республики Беларусь (ст. 158) и ЖК РФ (ст.32) предусмотрены юридические гарантии жилищных прав собственника жилого помещения.

В Республике Беларусь:

– в собственность квартиру типовых потребительских качеств, а также в случае, если рыночная стоимость предоставляемой квартиры меньше рыночной стоимости подлежащего сносу жилого дома и насаждений при нем (долей в праве собственности на соответствующее недвижимое имущество), – денежной компенсации в размере данной разницы;

– денежную компенсацию за сносимый жилой дом и насаждения при нем в размере его рыночной стоимости, но не меньше чем затраты, необходимые для строительства равноценного жилого дома.

Кроме этого, при наличии объективной возможности, местный исполком обязан предложить собственнику жилого дома дополнительно к правам, предусмотренным выше, реализацию одного из его прав на:

- строительство и (или) получение в собственность жилого дома и насаждений при нем (долей в праве собственности на соответствующее имущество), равноценных по благоустройству и общей площади сносимым;
- перенос и восстановление сносимых жилого дома и насаждений при нем.

В случае если дом, подлежащий сносу, находится в Минске, дополнительно к правам, о которых указано выше, предусмотрено право на предоставление вне очереди и без проведения аукциона земельного участка для строительства и обслуживания жилого дома в любом ином населенном пункте Республики Беларусь с выплатой денежной компенсации (о которой указано выше).

В соответствии с Положением о порядке реализации имущественных прав граждан и организаций при изъятии у них земельных участков, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 02 февраля 2009 года №58 (далее Указ № 58) при сносе дома, кроме реализации указанных выше прав, исполком обязан компенсировать расходы, связанные:

- с переездом, в том числе с изменением места жительства в пределах Республики Беларусь;
- с оформлением права собственности на предоставляемые жилой дом (квартиру);
- с оформлением документов в отношении земельного участка, предоставляемого взамен изымаемого, и прав на него;
- с возмещением убытков.

Оценка подлежащего сносу дома производится по его рыночной стоимости, равной стоимости аналогичных объектов, не подлежащих сносу, в том числе с учетом года его постройки, технического состояния, местонахождения, наличия коммуникаций, степени отдаленности от объектов инфраструктуры и др. В случае, если рыночная стоимость предоставляемого жилого дома и насаждений при нем или квартиры типовых потребительских качеств превышает рыночную стоимость подлежащих сносу объектов недвижимого имущества, разница в их стоимости с собственника не взыскивается.

Собственником может быть реализован по выбору только один из вариантов компенсации: новая квартира или денежная компенсация за сносимый дом; получение нового дома (строительство нового дома) или перенос старого дома на новое место.

В случае выбора собственником права на получение в собственность квартиры типовых потребительских качеств взамен подлежащих сносу объектов недвижимого имущества ему предоставляется квартира типовых

потребительских качеств, общая площадь которой должна определяться исходя из расчета не менее 15 кв.м на собственника и на каждого члена его семьи, зарегистрированного по месту жительства в подлежащем сносу жилом доме (квартире).

Общая площадь получаемой в собственность квартиры типовых потребительских качеств должна быть не менее общей площади подлежащего сносу жилого дома (квартиры) либо с согласия собственника может быть менее общей площади подлежащего сносу жилого дома (квартиры), но не менее общей площади, определяемой исходя из расчета не менее 15 кв.м на собственника и на каждого члена его семьи, зарегистрированного по месту жительства в подлежащем сносу жилом доме (квартире).

В целях предотвращения злоупотреблений со стороны граждан Указ №58 устанавливает ограничения, связанные в таких случаях с регистрацией по месту жительства в подлежащих сносу жилых домах (квартирах). Так, при определении размера общей площади не учитываются наниматели и граждане, которым предоставлено право владения и пользования жилым домом (квартирой) после получения копии решения (выписки из решения) о предстоящем изъятии земельного участка (за исключением собственника и проживающих в этом жилом помещении супругов, несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей, нетрудоспособных родителей как собственника, так и членов его семьи, которым в установленном порядке предоставлено право владения и пользования жилым помещением). Следует отметить, что для получения общей площади жилого помещения на указанных граждан необходимым условием является не только факт вселения в жилое помещение, подлежащее сносу, в установленном порядке (т.е. регистрация по месту жительства), но и непосредственно факт их проживания в данном жилом помещении.

В Российской Федерации гарантией жилищных прав собственника при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд является полное возмещение убытков, которые причиняются собственнику жилого помещения в связи с изъятием земельного участка.

Необходимо отметить, что в зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием.

В выкупную цену, определяемую по соглашению с собственником жилого помещения, включается рыночная стоимость жилого помещения, а также все убытки, причиненные собственнику его изъятием, включая расходы, связанные с изменением места проживания, переездом, поиском другого жилого помещения, оформлением права собственности на него,

досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода.

Если собственник жилого помещения не согласен с решением об изъятии жилого помещения, либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене жилого помещения или других условиях его выкупа, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, могут предъявить в суд иск о выкупе жилого помещения.

Необходимо отметить, что ЖК РФ не предусматривает для собственников принудительно изымаемого объекта альтернативы. Он может не согласиться с принятием решения об изъятии земельного участка, но в этом случае, орган или лицо, субъект, который принимает решение об изъятии этого объекта, вправе подать в суд. В данном случае речь идет не о согласии или несогласии, а об установлении убытков.

В части 8 статьи 32 ЖК РФ предусматривается, что по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену. В этой норме содержится только возможность сторон договариваться о предоставлении другого жилья. Орган, принявший решение об изъятии жилого помещения, не может принудительно, в том числе в судебном порядке, переселить собственника изымаемого жилья в другое жилое помещение. Однако и собственник изымаемого жилого помещения не может требовать предоставления ему другого жилья. У него есть лишь право на получение выкупной цены.

Необходимо отметить, что под выкупом понимается отчуждение у собственника жилого помещения с возмещением ему стоимости этого имущества. И в этом состоит главное отличие действующего законодательства от прежнего (ЖК РСФСР ст.137) которое предусматривало возможность компенсации убытков в натуре путем предоставления другого жилого помещения. Как отмечалось выше, жилое помещение может быть предоставлено и по ЖК РФ 2005 года, но только по соглашению сторон с зачетом его стоимости в выкупную цену. При отсутствии такого соглашения при наличии спора суд не имеет правовых оснований для удовлетворения требования собственника о предоставлении ему другого жилого помещения взамен изымаемого. Нельзя не отметить, что такое законодательное регулирование рассматриваемого вопроса не в полной мере отвечает интересам граждан, которые на современном этапе развития экономики страны и состояния рынка жилья не всегда могут решить проблему приобретения другого жилого помещения за счет полученной суммы выкупа. Целесообразно было бы сохранить возможность применения судом такого способа компенсации, как предоставление равноценного жилого помещения взамен изымаемого и при отсутствии соглашения об этом.

Таким образом, и в ЖК Республики Беларусь и в ЖК РФ предусмотрено возмещение понесенных убытков. Однако в Российской Федерации выкупная цена определяется по соглашению с собственником жилого помещения, в Республике Беларусь – в соответствии с законодательством.

Необходимо отметить, что ни в ЖК РФ, ни в ЖК Республики Беларусь не предусмотрено, что за квартиру полагается квартира, а за дом – дом. Однако в и Республике Беларусь и в РФ собственнику предоставлено право выбора способа обеспечения своих прав.

Н.В. Копыткова

канд. юрид. наук, доц.

УО «ГГУ им. Ф. Скорины»

О ПРАВЕ НАРОДОВ НА САМООПРЕДЕЛЕНИЕ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЦЕЛОСТНОСТИ ГОСУДАРСТВ

В последнее время появилось много публикаций и выступлений в СМИ на тему геополитических изменений в мире, перекройки границ, развала существующих стран и появления новых. Характер публикаций варьируется от нелестных слов в адрес сепаратистских настроений до права европейских народов на самоопределение, например, о предоставлении Шотландии права на проведение референдума о самоопределении и независимости.

В свете последних событий на Украине вопросы самоопределения народов, сохранения территориальной целостности, проблемы сепаратизма стали особым объектом пристального внимания и предметов дискуссий не только политиков и политологов, но и ученых юристов - международников.

Чтобы разобраться в правовой сущности всех этих явлений необходимо обратиться к сравнительному анализу юридического содержания основных принципов международного права - принципа равноправия и самоопределения народов и принципа территориальной целостности государств.